

Klarstellungs- und Abrundungssatzung Schönbeck der Gemeinde Schönbeck

Begründung

Anlage 1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag

Stand:

April 2024

Auftraggeber:

Gemeinde Schönbeck
Der Bürgermeister
über Amt Woldegk
Karl-Liebknecht-Platz 1
17348 Woldegk

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395-5824051
Fax: 0395-36945948
info@planungsbuero-trautmann.de

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Wohnraumbedarf.....	4
2.1 Einwohnerentwicklung.....	4
2.2 Siedlungsentwicklung.....	4
2.3 Wohnungsbaupotentiale.....	5
3. Lage und Umfang des Satzungsgebietes	8
4. Beschreibung des Plangebietes	9
5. Planungsanlass und Planungsziel	9
6. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung	9
7. Planinhalt und Festsetzungen	10
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
7.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze	11
7.3 Erschließung	11
7.4 Ver- und Entsorgung	11
7.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und... zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
8. Nachrichtliche Übernahme	13
8.1 Straßen	13
8.2 Gewässer II. Ordnung	14
8.3 Wald.....	14
8.4 Baudenkmale	14
8.5 Bodendenkmale	15
8.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V	15
9. Hinweise	15
9.1 Bodendenkmale	15
9.2 Biotope.....	16
9.3 Landwirtschaft	16
9.4 Untere Verkehrsbehörde	17
9.5 Untere Wasserbehörde	17
9.6 Bodenschutz und Abfallrecht.....	17
9.7 Kampfmittel	18

Anlage 1 Übersicht Potentialflächen

1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Wohnraumbedarf

2.1 Einwohnerentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31.12. nach Landesstatistik	Bevölkerung am 31.12. nach Amt Landhagen
2011	432	431
2012	-	-
2013	-	-
2014	-	-
2015	-	453
2016	435	-
2017	450	-
2018	447	-
2019	452	-
2020	465	481
2021	466	-
2022	460	-

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&Staat/Bevölkerung> (Abruf am 17.04.2024) und Amt Woldegk

Die Einwohnerzahlen steigen in den letzten 12 Jahren für Schönbeck an. Für den gesamten Amtsbereich Woldegk sind die Bevölkerungszahlen jedoch rückläufig.

2.2 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Schönbeck verfügt über keinen Flächennutzungsplan und die Klarstellungs- und Abrundungssatzung ist die erste Satzung der Gemeinde zur Klarstellung eines Innenbereichs. Die Gemeinde Schönbeck besteht aus den Ortsteilen Neu Schönbeck, Schönbeck, Rattey und Charlottenhof und den Wohnplätzen Poggendorf und Schönbeck Ausbau. Die Wohnplätze müssen als Außenbereich angesehen werden, da dort keine im Zusammenhang bebaute Ortsteile vorhanden sind und spielen dadurch in der Siedlungsentwicklung keine Rolle. Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung soll der Hauptort Schönbeck sein, da hier die meisten Gemeinbedarfseinrichtungen konzentriert sind.

2.3 Wohnungsbaupotentiale

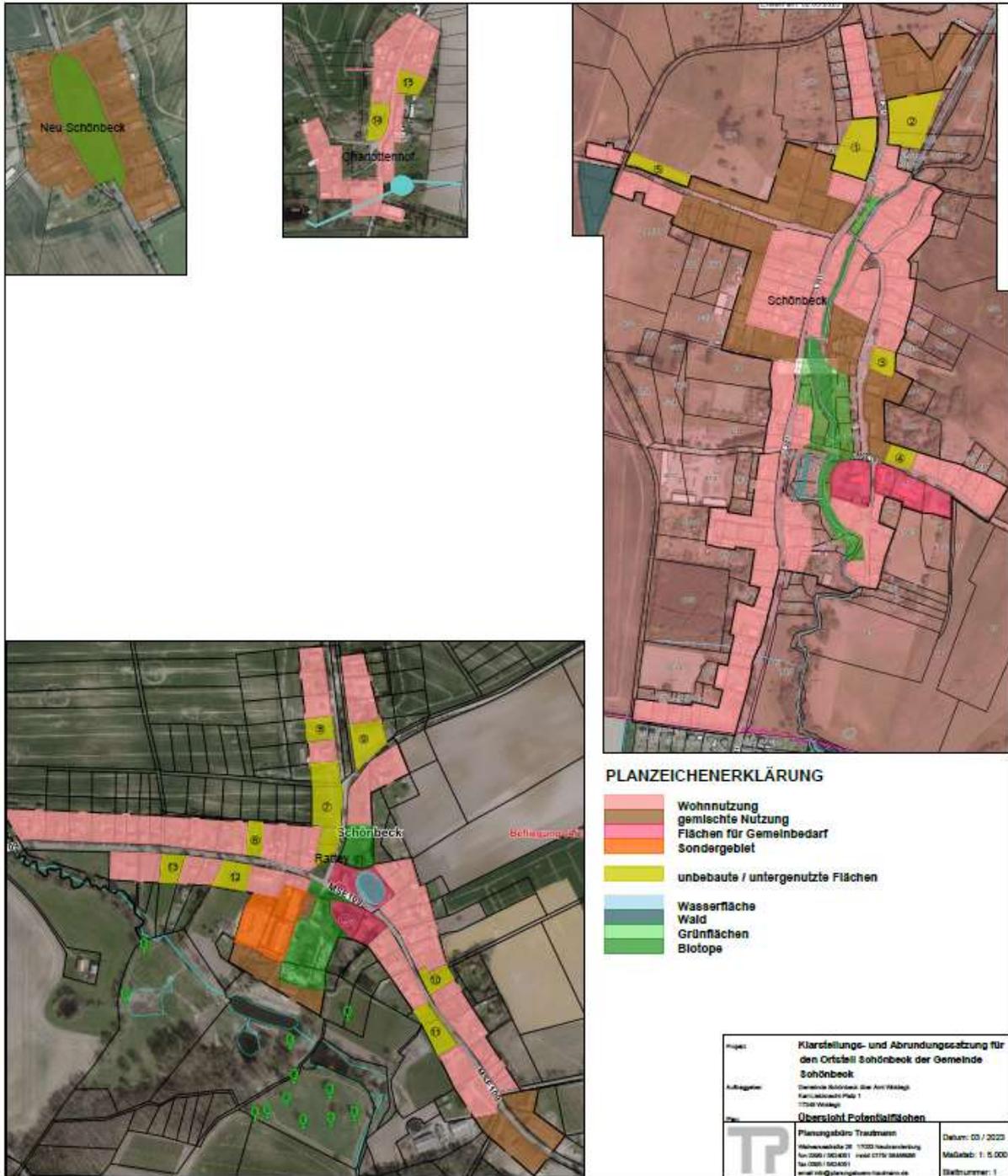
Nach § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Gleichzeitig ist die Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Schönbeck auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Zur Erlangung des erforderlichen Abwägungsmaterials waren daher die Wohnungsbaupotentiale im gesamten Siedlungsbereich der Ortsteile zu untersuchen und hinsichtlich der Planungsziele (Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung) zu bewerten. Zuerst wurde die tatsächliche Nutzung innerhalb der Ortslage erfasst. Abgesetzte Splittersiedlungen wie Wohnplätze wurden dabei nicht berücksichtigt.

In den Ortslagen gibt es viele Bereiche mit vorwiegender Wohnnutzung (im Sinne eines Wohngebiets) und in Neu Schönbeck gibt es im kompletten Innenbereich eine gemischte Nutzung und in Schönbeck gibt es im Norden des Ortes ein Gebiet mit gemischter Nutzung. (siehe Anlage 1 Übersicht Potentialflächen).

Die Suche der im Siedlungsbereich bestehenden Bebauungsmöglichkeiten erfolgte auf der Grundlage von Luftbildauswertungen sowie örtlichen Begehungen. Als Suchraum wurde der baulich geprägte Siedlungsbereich herangezogen. Als einschränkende Faktoren wurden Wald- und Wasserflächen, Grünflächen und geschützte Biotope berücksichtigt.

Die aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten wurden in einem anschließenden Schritt auf Ihre Nutzungsmöglichkeiten hin untersucht.



In der Anlage 1 (Übersicht Potentialflächen) sind die ermittelten Bauflächen dargestellt.

Da der Gemeinde bei den Flächen kaum Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung zur Verfügung stehen, wird der zu erwartende Nutzungsanteil für den Wohnungsbau entsprechend der Umgebungsnutzung bestimmt. Für Wohnnutzung wird mit 100 % gerechnet und für Mischgebiete mit 50 %. Da die Wohngebäude im Ort größtenteils Einfamilienhäuser sind, wird für die Bewertung ebenfalls von Einfamilienhäusern ausgegangen.

Tabelle 2: Auswertung Potentialflächen

Fläche Nr.	Art	Breite des Standortes in m	Vorwiegende Nutzung	Zuwachs an Eigenheimen
1	Acker und Wiese	122	W	3

Schönbeck Flur 5 Flurstücke 43/1 und teilweise 42/17				
2 Schönbeck Flur 1 Flurstücke 37/1 und 41/4	Bauruine und Wiese	80	M	1
3 Schönbeck Flur 4 Flurstück 22/19 (teilweise)	Untergenutzte Baulücke Grünfläche	42	M	0,5
4 Schönbeck Flur 4 Flurstück 20/4	Unbebaute Baulü- cke Grünfläche	48	M	0,5
5 Schönbeck Flur 5 Flurstück 41/1	Wiese	118	M	1,5
6 Rathey Flur 1 Flurstück 121	Unbebaute Baulü- cke Wiese	23	W	zu schmal
7 Rathey Flur 1 Flurstücke 94, 95, 126/1, 126/2, 127, 139 und 159/2	Wiese und Acker	30 + 116	W	1+4 1 + 1 95 wird weiter landwirtschaftlich genutzt
8 Rathey Flur 1 Flurstück 137	Unbebaute Baulü- cke Acker	40	W	4 Wird weiter land- wirtschaftlich ge- nutzt
9 Rathey Flur 1 Flurstück 140	untergenutzte Baulücke Grünfläche	81	W	2 Schadstoffbelas- tung
10 Rathey Flur 5 Flurstücke 1, 10 und 16/1	untergenutzte Baulücke Grünfläche	33	W	1
11 Rathey, Flur 5 Flurstücke 17/2, 18 und 19/2	Unbebaute Baulü- cke Ackerfläche, Grün- fläche	91	W	2
12 Rathey, Flur 1 Flurstück 167/8	Unbebaute Baulü- cke Ackerfläche	61	W	2
13 Rathey, Flur 1 Flurstücke 264 und 265	Unbebaute Baulü- cke Grünfläche	80	W	2
14 Rathey, Flur 1 Flurstücke 264 und 265	Unbebaute Baulü- cke Grünfläche	70	W	2
15 Rathey, Flur 1 Flurstücke 278	Unbebaute Baulü- cke Wiese	42	W	1
Summe				28,5

Rechnerisch sind in der Gemeinde Schönbeck Standorte für 11 Eigenheime in Baulücken in Rathey, Schönbeck und Charlottenhof vorhanden. 2 Standorte sind im Ergänzungsbereich

der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rattey (seit dem 09.04.2009 wirksam) vorhanden und 5,5 Standorte beabsichtigt die Gemeinde nun mit der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Schönbeck zu schaffen. Dies sind in der Summe 28,5 Eigenheimstandorte.

Trotz vorhandener Standorte kann die Gemeinde die Nachfrage nicht abdecken. Die Standorte befinden sich in Privatbesitz. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die Eigentümer, die die Grundstücke nicht veräußern wollen und selbst nutzen z. B. als Wiese, Acker oder Grünflächen. Die Gemeinde geht davon aus, dass in den nächsten zehn Jahren höchstens 50 % der vorhandenen 16,5 Standorte genutzt werden können. Dies wären 8 Standorte.

Ziel der Gemeinde ist es insbesondere auch im Hauptort Schönbeck Standort bereit zu stellen, da hier die Gemeinbedarfseinrichtungen konzentriert sind.

2.2.4 Bedarf

Der Wohnungsbedarf wird durch den Eigenbedarf bestimmt. Der Eigenbedarf ist 5 % der Anzahl der Wohnungen. Die ist beim statistischen Landesamt mit 237 Wohnungen für das Jahr 2021 angegeben.

Der Eigenbedarf für 10 Jahre entspricht 12 Wohnungen.

3. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst den gesamten Innenbereich des Ortsteils Schönbeck und hat eine Größe von 29,1 ha. Er erstreckt sich auf Teile der Fluren 1, 4 und 5 der Gemarkung Schönbeck.

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung hat drei Teilbereiche.

Der Teilbereich 1 nordöstlich der Dorfstraße umfasst die Gemarkung Schönbeck, Flur 1 Flurstücke 37/1 und 41/1 (beide teilweise). Er befindet am nordöstlichen Ortsrand westlich der Schönbeck.

Der Geltungsbereich (Teilbereich 1) wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch einen Abzweig der Dorfstraße (Flurstück 41/8 Flur 1),
im Osten: durch Grünflächen (Flurstücke 37/1 und 41/1 Flur 1),
im Süden: durch Wohnbebauung (Dorfstraße 50a) und einen Garten (Flurstücke 36/7, 36/8 und 36/12 Flur 1) und
im Westen: durch die Dorfstraße (Landesstraße L281) (Flurstück 44 Flur 5).

Der Teilbereich 2 nordwestlich der Dorfstraße umfasst die Gemarkung Schönbeck Flur 5 Flurstücke 42/17 und 43/1 (beide teilweise). Er befindet sich beidseitig eines verrohrten Gewässers II. Ordnung.

Der Geltungsbereich (Teilbereich 2) wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Wohnbebauung (Dorfstraße 59) (Flurstück 43/2),
im Osten: durch die Dorfstraße (Landesstraße L281) (Flurstück 44),
im Süden: durch Wohnbebauung (Dorfstraße 47) (Flurstück 42/18) und
im Westen: durch Grünflächen (Flurstücke 42/17 und 43/1).

Der Teilbereich 3 nordöstlich des Eichhorster Weges umfasst die Gemarkung Schönbeck Flur 5 Flurstück 41/1 (teilweise). Er befindet sich östlich eines Weges, der im Westen um den Ortsteil herumführt.

Der Geltungsbereich (Teilbereich 3) wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch landwirtschaftlich genutztes Dauergrünland (Flurstück 41/1),

im Osten: durch Wirtschaftsgebäude der Agrargenossenschaft Schönbeck (Flurstück 41/2),
im Süden: durch den Eichhorster Weg (Flurstück 47/1) und
im Westen: durch einen Weg (Flurstück 40).

Die Gesamtgröße der Einbeziehungsbereiche beträgt 1,1 ha.

4. Beschreibung des Plangebietes

Die Geltungsbereiche der Einbeziehung liegen verteilt im Norden des Dorfes. Sie sind unbebaut bzw. untergenutzt. Prägend für die Einbeziehungsbereiche ist die Wohnnutzung (Dorfstraße 47, 50, 50a, 58 und 59 und Eichhorster Weg 14b, 15 und 16; gemischte Nutzungen (Eichhorster Weg 12, 13 und 14) und gewerbliche Nutzungen (Dorfstraße 52) sowie die Gebäude der Agrargenossenschaft nördlich des Eichhorster Weges und westlich der Dorfstraße.

Die Standorte grenzen an die Dorfstraße und den Eichhorster Weg an und werden von ihnen erschlossen.

Die Einbeziehungsbereiche 1 und 2 befinden sich im Norden an der Dorfstraße. Sie sind untergenutzte Grundstücke und Grünflächen. Der anderen Einbeziehungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt als Intensivgrünland. In der Dorfstraße im Bereich des Einbeziehungsbereichs 2 steht ein geschützter Baum, Am Einbeziehungsbereich 3 gibt es eine Baumreihe; Der Einbeziehungsbereich 2 wird von einem verrohrten Gewässer II. Ordnung gequert.

5. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsziel der vorliegenden Einbeziehungssatzung ist die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Schönbeck.

Die Gemeinde Schönbeck kann derzeit der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken nicht entsprechen.

Die Gemeinde beabsichtigt drei insgesamt etwa 1,1 ha große Flächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Hier können ca. 5,5 neue (bisher unbebaute) Bauplätze ausgewiesen werden. Durch die vorhandene Erschließung und eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes kann dies planungsrechtlich gesichert werden.

Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, ist es notwendig, für die geplanten Standorte im Außenbereich Baurecht über eine Einbeziehungssatzung zu schaffen.

6. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Die Gemeinde Schönbeck hat keinen Flächennutzungsplan.

Die Einbeziehungsbereiche werden in der Regel von 2 oder 3 Seiten durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst.

Durch die Einbeziehung der Planbereiche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle und maßvolle Ergänzung.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Bebauung in der Dorfstraße, dem Ratteyer Damm, den Eichhorster Weg und dem Torfweg hinreichend geprägt wird. Die benachbarte Bebauung ist sowohl Wohnbebauung als auch gemischt genutzte Bebauung und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Satzung wird Baurecht für weitere Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert oder beeinträchtigt werden.

Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist DE 2447-301 „Eichhorster Wald“ ist vom Einbeziehungsbereich mehr als 1,4 km entfernt. Das Nächstgelegene SPA-Gebiet DE 2448-401 „Brohmer Berge“ ist vom Einbeziehungsbereich mehr als 4,2 km entfernt. Aufgrund der großen Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass die Bauvorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störanfällig sind. Die Planung steht nicht im Verdacht, Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Die PCK Raffinerie GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 24.08.2021 hin, dass die betriebsnotwendige Pipeline (DN 400 mm, PN 70 bar) mit dem Fernmeldekabel und sonstigen Anlagen der PCK mittig innerhalb eines 8 m breiten Schutzstreifens verläuft.

„Diese Rohrleitungsanlage ist eine überwachungspflichtige Anlage zum Transport von gefährlichen Gütern im Sinne des Immissions- und Störfallrechts zwischen den Tankanlagen der Raffinerie in Schwedt/Oder und dem Tanklager im Ölhafen Rostock. Die Pipeline quert zwischen Schönbeck und Neu Schönbeck die Landesstraße L281 und verläuft weiter in Richtung Jatzke. ... Derzeit ist keine Beeinflussung zu erkennen.“

7. Planinhalt und Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einziehungssatzung regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Daher werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die prägende Bebauung wird als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet eingestuft. Die prägenden Gebäude sind 1-2-geschossig.

7.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

In der Einbeziehungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Der Ergänzungsbereich 2 ist durch die querende Rohrleitung (Gewässer II. Ordnung) in ein nördliches und ein südliches Baufeld gegliedert.

7.3 Erschließung

Wegen der Wirkung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flächen zum unbeplanten Innenbereich zu erklären, ist für Vorhaben die gesicherte Erschließung Voraussetzung für das Verfahren.

„Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Grundstücke im Verlauf der Landesstraße ist über Zufahrten gesichert. Weitere Zufahrten zur Landesstraße innerhalb der OD sind zulässig und mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“¹

7.4 Ver- und Entsorgung

Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch das Vorhandensein der Hauptversorgungsleitungen (Stromkabel, Gasleitung, Trinkwasser) sowie Abwasser in den Straßen gesichert.

Der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung teilt in seiner Stellungnahme vom 16.10.2023 mit:

„Innerhalb der Teilbereiche 1 und 2 queren die Trinkwasserhauptleitung PEHD 110 x 11,8 Schönbeck nach Neu Schönbeck und im straßennahen Bereich des Flurstückes 43/1 die Trinkwasserleitung PE 63 die Baubereiche. Auf dem Flurstück 43/1 befindet sich die private Kleinkläranlage der Abwassergemeinschaft Hauptstraße 53 - 58. Hier ist der weitere Bestand zu klären. Bei einer Bebauung der Flurstücke 37/1, 41/4, 42/17 und 43/1 ist eine kostenpflichtige Umverlegung der Versorgungsleitung erforderlich.“

Auf dem Flurstück 41/4 ist eine Bebauung innerhalb des Baufeldes möglich, ohne der Trinkwasserhauptleitung zu nahe zu kommen. Auf dem Flurstück 43/1 ist entscheidend, wo innerhalb des Baufeldes gebaut werden soll.

„Mit der baulichen Erschließung werden die jeweiligen Grundstücke kostenpflichtig an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Es werden Baukostenzuschuss und Hausanschlusskosten fällig. ...

Von den Grundstückseigentümern ist der Bau der dezentralen Abwasseranlage bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburger Seenplatte zu beantragen. Die Kosten für die Errichtung sind vom Eigentümer zu tragen.

Der Bau, Fertigstellung und Inbetriebnahme der Grundstücksentwässerungsanlage für Schmutzwasser ist dem Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg unter Postanschrift: Wismarer Weg 7, 17335 Strasburg schriftlich anzuzeigen. Für abflusslose Sammelgruben ist dem Zweckverband ein Dichtheitsnachweis nach DIN EN 12566-1 (W) unaufgefordert vorzulegen.

Niederschlagswasser

In der Ortslage Schönbeck betreibt der Zweckverband keine öffentlichen Niederschlagswasseranlagen. Die Ableitung ist entweder individuell auf dem Grundstück, in eine vorhandene Vorflut oder in gemeindeeigene Anlagen zu sichern. ...

Der Zweckverband hat zu der o.g. Maßnahme keinen Einwand, solange keine Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Absperrvorrichtungen beeinträchtigt, überbaut oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert wird.“

¹ Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 25.08.2021

„Die gesamte Ortslage Schönbeck ist nicht an ein öffentliches Abwassersystem angeschlossen. Die Entsorgung der Grundstücke innerhalb des Planungsgebiets hat über dezentrale Abwasseranlagen (Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben) durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen. Die Errichtung von Kleinkläranlagen und abflusslosen Sammelgruben ist zuvor bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.“²

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 20.10.2023 auf Telekommunikationslinien in der Ortslage hin.

„Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).“

7.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wirken den laut § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG definierten Tötungs- und Verletzungsverbot und Tatbestand der erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen.

- V1 Die gesetzlich geschützten und straßenbegleitenden Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- V2 Große Fensterfronten können eine Durchlässigkeit vortäuschen und damit Vogelschlag verursachen. Große Fensterfronten sind bei der Planung der Wohngebäude zu vermeiden.

7.5.2 Gestaltungsmaßnahmen

Die folgenden Kompensations- und CEF-Maßnahmen wirken dem laut § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG definierten Schädigungstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entgegen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf den Grünflächen sind pro angefangenen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Graensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (auszuwählen aus folgenden Arten: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

² Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.12.2023

7.5.3 Kompensationsmaßnahmen

Die folgende externe Maßnahme dient der multifunktionalen Kompensation des Eingriffes.

Das Kompensationsdefizit ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Der Kompensationsbedarf wird durch Kauf von 1,25 Ökopunkten/ m² Grundstücksfläche (insgesamt 13.516 Kompensationsflächenäquivalente) des ca. 18,5 km südöstlich des Vorhabens gelegenen Kontos VG - 038 „Extensivlandschaft Klein Spiegelberg“ gedeckt. Ansprechpartnerin ist Carla Beck; Telefon 03843 8554623; E-Mail info@flaechenagentur-mv.de. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.



Abb. 1: Ökopunktmaßnahme (Quelle: ©Flächenagentur M-V GmbH, kvwmap 2023)

8. Nachrichtliche Übernahme

8.1 Straßen

Schönbeck wird von der Landesstraße L281 (Dorfstraße) erschlossen. Diese führt von Friedland über Schönbeck, den Anschluss an die Autobahn A20 nach Woldegk.

„Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung erstreckt sich teilweise beidseitig entlang der L281 von km 3.091 im Abschnitt 040 bis ca. km 0.770 im Abschnitt 050.

Die L281 ist von km 3.091 im Abschnitt 040 bis zum Km 0.752 als Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt (OD) Schönbeck festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich innerhalb der festgesetzten OD und darüber hinaus ca. 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten teile der Ortsdurchfahrten. Die Landesstraße unterliegt für diesen 20 m-Abschnitt den straßenrechtlich relevanten Bestimmungen der freien Strecke. Somit sind Hochbauten und

*bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 20 Metern, gerechnet ab äußerer befestigter Fahrbahnkante der L28a nicht zulässig.*³

*Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Grundstücke im Verlauf der Landesstraße ist über Zufahrten gesichert. Weitere Zufahrten zur Landesstraße innerhalb der OD sind zulässig und mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.*⁴

Im Ort bindet der Ratteyer Damm (Kreisstraße MSE109) an die Landesstraße an und führt in Richtung Osten nach Schönhausen.

8.2 Gewässer II. Ordnung

In Schönbeck gibt es mit der Mühlenbeck und der Schönbeck Gewässer II. Ordnung. Hinzu kommen Rohrleitungen, die den Gewässern zulaufen. Das verrohrte Gewässer II. Ordnung 64Z5 quert den Einbeziehungsbereich 2, weshalb hier ein nördliches und ein südliches Bau-
feld festgesetzt wurde.

„Von der Rohrleitungsstrasse ist ein beidseitiger Abstand von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, dies gilt auch für Einfriedungen und dauerhafte Bepflanzungen.

Für Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten sowie zur Vermeidung von Havarien wird durch die untere Wasserbehörde gemäß § 100 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein ausreichender Abstand zum Gewässer (hier verrohrt) von 5 Metern gefordert. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind gemäß § 36 WHG so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Der Wasser- und Bodenverband (WBV) „Landgraben“ ist gemäß § 63 LWaG M-V i. V. mit § 40 WHG Unterhaltungspflichtiger für dieses Gewässer.

Der Grundstückseigentümer hat die untere Wasserbehörde und den zuständigen Wasser- und Bodenverband (WBV) „Landgraben“ über Veränderungen, die im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewässern zweiter Ordnung stehen könnten, zu informieren. Weiterhin hat er dem WBV für notwendige Unterhaltungsmaßnahmen (z. Bsp. regelmäßig wiederkehrende Sedimentberäumung, Spülen und Kamerabefahrung der Rohrleitung) jederzeit Zutritt auf sein Grundstück zu gewähren.

*Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung, weil ein Grundstück in seinem Bestand besonders gesichert werden muss, so hat der Eigentümer des Grundstückes oder der Anlage gemäß § 65 LWaG M-V dem Unterhaltungspflichtigen die Mehrkosten zu ersetzen.*⁵

8.3 Wald

Nahe der Bebauung gibt es Wald. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m ist zu beachten. Das heißt, in einem Abstand von 30 m zum bestehenden Wald dürfen keine neuen baulichen Anlagen, welche dem stetigen Aufenthalt von Menschen dienen, errichtet werden.

8.4 Baudenkmale

In Schönbeck gibt es eine Reihe von Baudenkmalen.

Auszug aus der Liste der Baudenkmale, die sich im Plangeltungsbereich der Klarstellungssatzung befinden:

³ Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 25.08.2021

⁴ Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 17.10.2023

⁵ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.12.2023

Anschrift	Denkmalbezeichnung
Dorfstraße 38	Schmiede
Mühlenstraße 22	Stallspeicher, Speicher, Mühle
Mühlenstraße 28	Pfarrhaus
Mühlenstraße	Brunnen „Pastor-Spring“
Ratteyer Damm	Kriegerdenkmal
Ratteyer Damm 1	Kirche mit Friedhofsmauer
Ratteyer Damm 2	Alte Schule jetzt Gemeindezentrum

8.5 Bodendenkmale

In Schönbeck sind mehrere Bodendenkmale bekannt. Der Fundplatz 31 – Gutshof, frühe Neuzeit berührt zwei Einbeziehungsbereich und wird nachrichtlich eingestellt in die Planung. Hinzu kommen die Fundplätze 17 (rot) und Fundplatz 32 (blau).

8.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Im Bereich der Klarstellungssatzung Schönbeck gibt es Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Höhenfestpunkt	244703050	NivP(3) – Nivellementpunkt 3. Ordnung
Höhenfestpunkt	244703060	NivP(3) – Nivellementpunkt 3. Ordnung
Höhenfestpunkt	244704160	NivP(3) – Nivellementpunkt 3. Ordnung
Lagefestpunkt	88138000	TP(3) – Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung

Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 18.08.2021 hin:

„Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- *Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. ...*
- *Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.*
- *Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat die unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.“*

9. Hinweise

9.1 Bodendenkmale

Für die Bereich außerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmale gilt:

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

9.2 Biotope

In der Ortslage gibt es eine Reihe von gesetzlich geschützten Biotopen.

- MST13384 Bach; Phragmites-Röhricht; Kleinröhricht (Röhrichtbestände und Riede),
- MST13385 Bruchwaldabschnitt westlich an einem begrädigten Bach in der südlichen Ortslage von Schönbeck (naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Röhrichtbestände und Riede),
- MST13386 Bach; Phragmites-Röhricht (Röhrichtbestände und Riede),
- MST13392 Bach; Thypha-Röhricht; Phragmites Röhricht (Röhrichtbestände und Riede),
- MST13394 permanentes Kleingewässer; Thypha-Röhricht; Phragmites-Röhricht (Stehende Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation),
- MST13396 Baumgruppe; Weide (Naturnahe Feldgehölze),
- MST13397 Bach; Phragmites-Röhricht (Röhrichtbestände und Riede) und
- MST13402 Bach; Weide; Phragmites-Röhricht (Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder).

9.3 Landwirtschaft

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 09.09.2021 hin:

„Mit dem o. g. Vorhaben werden Teile der Dauergrünlandfeldblöcke DEMVLI088AA40077, DEMVLI088AC20051, DEMVLI088AC20042 und des Ackerlandfeldblockes DEMVLI088AC20131 überplant. ...

Insgesamt sollte der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen Umfang beschränkt und die Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik sichergestellt werden.

Auf den ggf. zusätzlich zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen. Bleibende Beeinträchtigungen sollten auf ein absolutes Mindestmaß reduziert werden.

Die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandener Dränagesysteme muss für die betroffenen und die anliegenden Flächen gewährleistet bleiben. Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder diese durch Baustellfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, ist der zuständige Wasser- und Bodenverband umgehend zu informieren.“

9.4 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 02.11.2021 hin, *„dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.“*

9.5 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 15.12.2023 hin:

„Für die Niederschlagswasserbeseitigung durch Ableitung oder Versickerung sind folgende allgemeine Bestimmungen zu beachten:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses.

Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische-Seenplatte zustellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen.“

9.6 Bodenschutz und Abfallrecht

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 15.12.2023 hin:

„Altlasten gemäß § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.

Die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung an den Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe in technische Bauwerke, wie z. B. Straßen, Wege oder Parkplätze sind einzuhalten. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.“

9.7 Kampfmittel

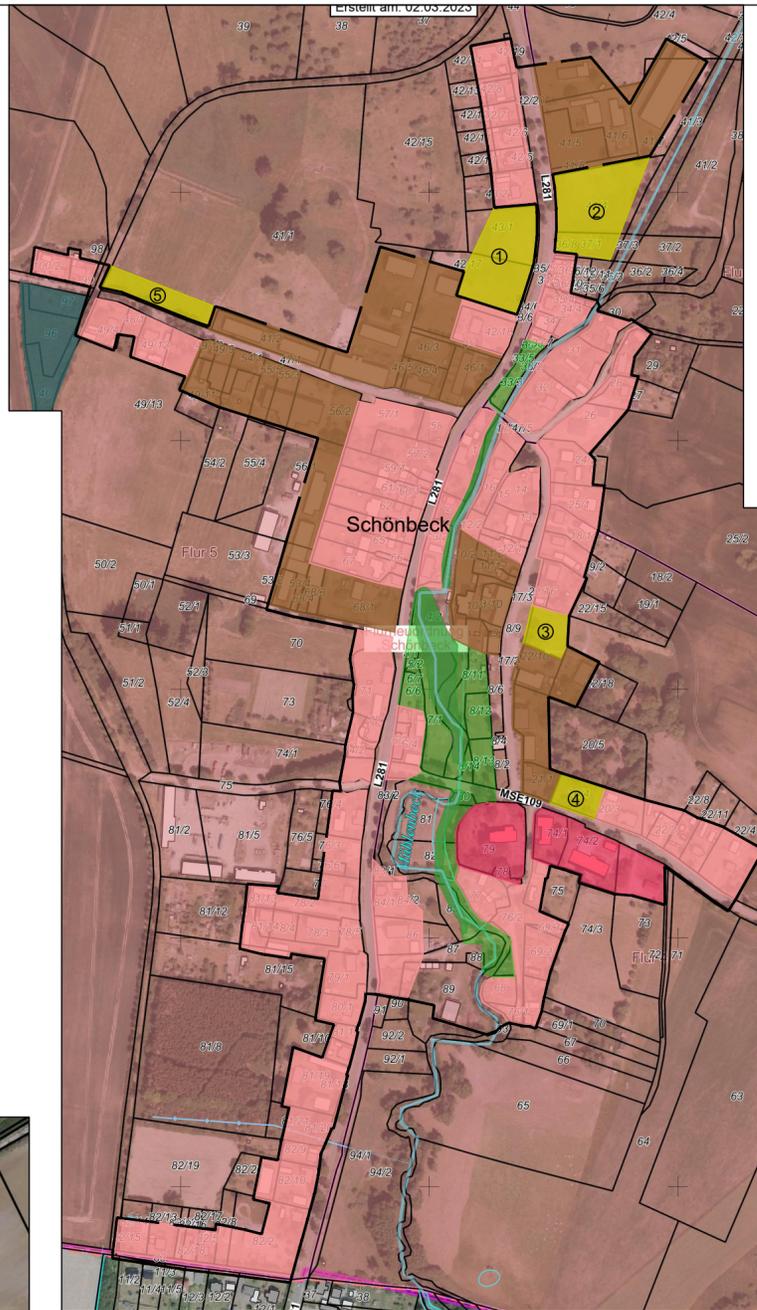
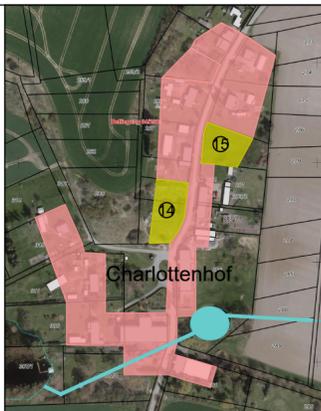
Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 15.12.2023 hin:

„Laut den digitalen Unterlagen befinden sich die Flurstücke gemäß der Katasterbezeichnung Gemarkung Schönbeck nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet. Sollten jedoch bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.“

Schönbeck,

Der Bürgermeister

Siegel



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Wohnnutzung
- gemischte Nutzung
- Flächen für Gemeinbedarf
- Sondergebiet
- unbebaute / untergenutzte Flächen
- Wasserfläche
- Wald
- Grünflächen
- Biotope

Projekt:	Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Schönbeck der Gemeinde Schönbeck	
Auftraggeber:	Gemeinde Schönbeck über Amt Woldegk Karl-Liebknecht-Platz 1 17348 Woldegk	
Plan:	Übersicht Potentialflächen	
	Planungsbüro Trautmann	Datum: 03 / 2023
	Walwenstraße 26 17033 Neubrandenburg fon 0395 / 5824051 mobil 0175/ 58488936 fax 0395 / 5824051 email info@planungsbuero-trautmann.de	Maßstab: 1: 5.000
		Blattnummer: 1